

FII SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS (SHPH11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

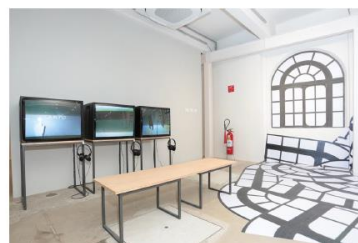
O FII Shopping Pátio Higienópolis tem por objetivo a exploração comercial do Shopping Pátio Higienópolis, no qual possui participação de 25,6775% no empreendimento. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, sem limitação:

- (i) títulos públicos federais,
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) (“Ativos de Renda Fixa”, e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, “Ativos”).

COMENTÁRIOS DO GESTOR

A distribuição referente a janeiro foi de R\$ 5,50 por cota, 54,9% maior do que o mesmo mês do ano anterior. O resultado do mês reflete as operações do mês de natal. As vendas no mês de janeiro cresceram 8,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

Em janeiro, houve a inauguração do Paço das Artes, no subsolo do Casarão Nhonhô Magalhães, que passa a ser conhecido como **Casa Higienópolis**. Para a celebração deste “momento Paço”, foi realizado um extenso trabalho em conjunto com as equipes da Secretaria Estadual de Cultural de São Paulo (a quem o Paço das Artes está subordinado). A disputada cerimônia oficial contou com a presença de Governador em exercício Rodrigo Garcia, o Secretário de Estado da Cultura, Sérgio Sá Leitão; Secretária da Fazenda Henrique Meirelles, além de personalidades das artes, cultura e finanças do país.



Na exposição de inauguração, o Paço das Artes apresentou “Limiars”, mostra inédita da multifacetada artista Regina Silveira, uma das criadoras com maior presença na arte contemporânea brasileira.



DADOS DO FUNDO

	jan/20	dez/19	jan/19
Valor da Cota	R\$ 1.002,00	R\$ 983,00	R\$ 967,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 610.167.900	R\$ 598.597.850	R\$ 588.854.650

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.302.739	R\$ 4.302.739	R\$ 30.707.858
Giro (% de cotas negociadas)	0,72%	0,72%	5,32%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

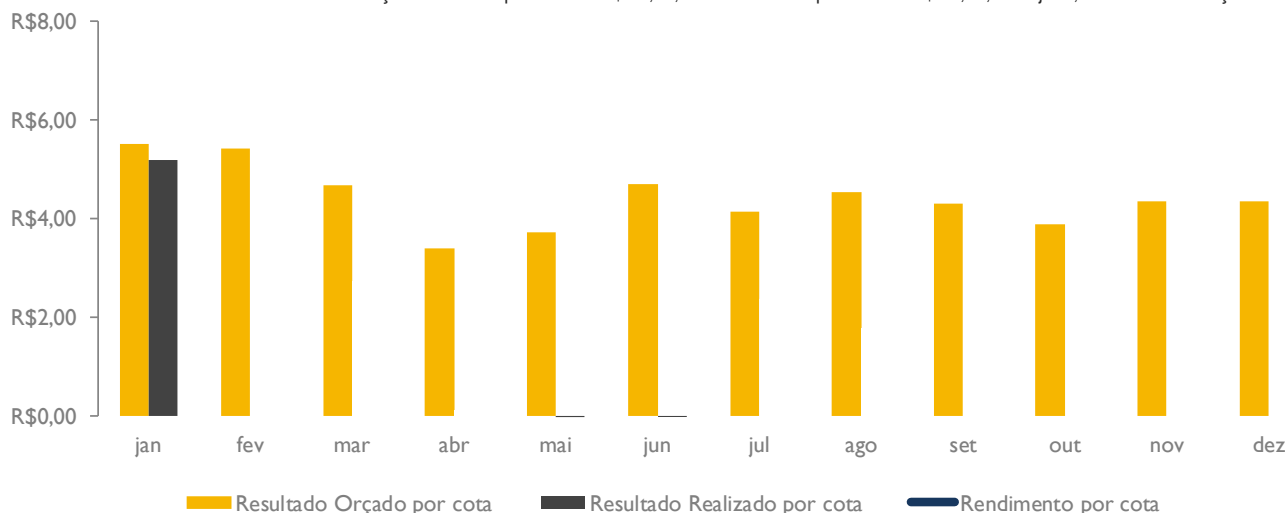
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.286.376	R\$ 3.286.376	R\$ 28.381.170
Receita Financeira	R\$ 17.564	R\$ 17.564	R\$ 345.577
Despesas	-R\$ 139.995	-R\$ 139.995	-R\$ 1.397.451
Resultado	R\$ 3.163.945	R\$ 3.163.945	R\$ 27.329.296
Resultado Realizado por cota	R\$ 5,1957	R\$ 5,1957	R\$ 44,8794
Resultado Orçado por cota	R\$ 5,5075	R\$ 5,5075	R\$ 47,5480
Rendimento por cota ¹	R\$ 5,5000	R\$ 5,5000	R\$ 46,9000
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,3043	-R\$ 0,3043	-R\$ 2,0206

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

ORÇADO X REALIZADO

No acumulado até Janeiro de 2020 estava orçado resultado por cota de R\$ 05,51, contra realizado por cota de R\$ 05,20, ou seja -5,66% abaixo do orçamento.



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	5,50											
2019	3,55	5,50	3,55	3,55	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
Δ^3	54,93%											

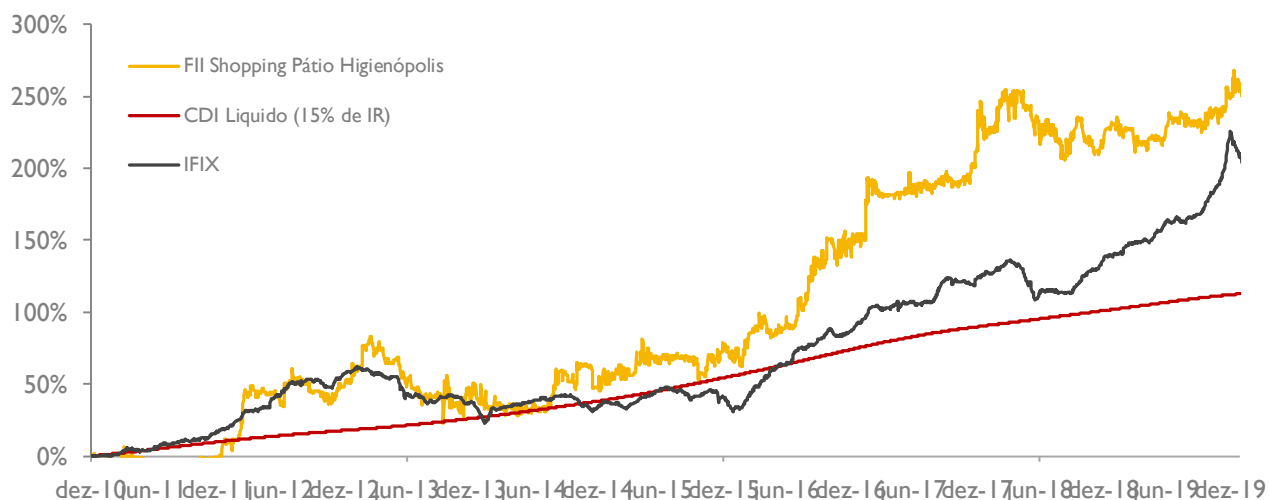
³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		2,31%	2,31%	8,70%	259,53%
IFIX		-3,76%	-3,76%	27,70%	207,73%
	rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,56%	0,56%	4,85%	74,53%
CDI líquido (15% de IR)		0,33%	0,33%	4,92%	112,85%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



PATRIMÔNIO DO FUNDO



O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

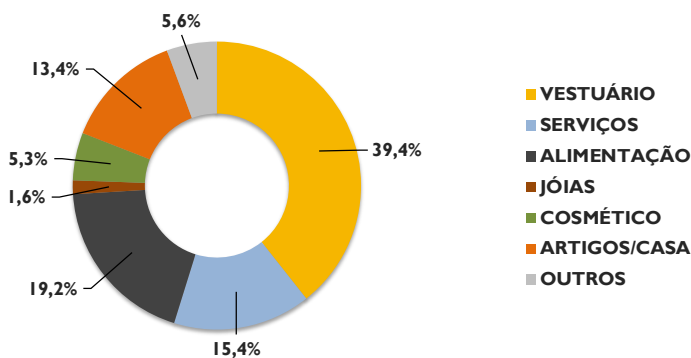
Shopping

- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

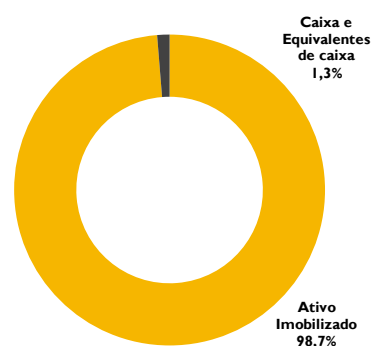
www.fiihigienopolis.com.br



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

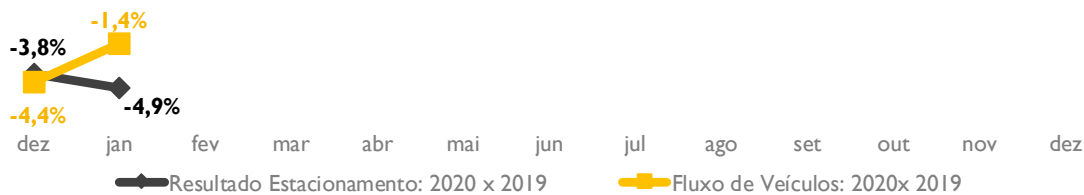


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

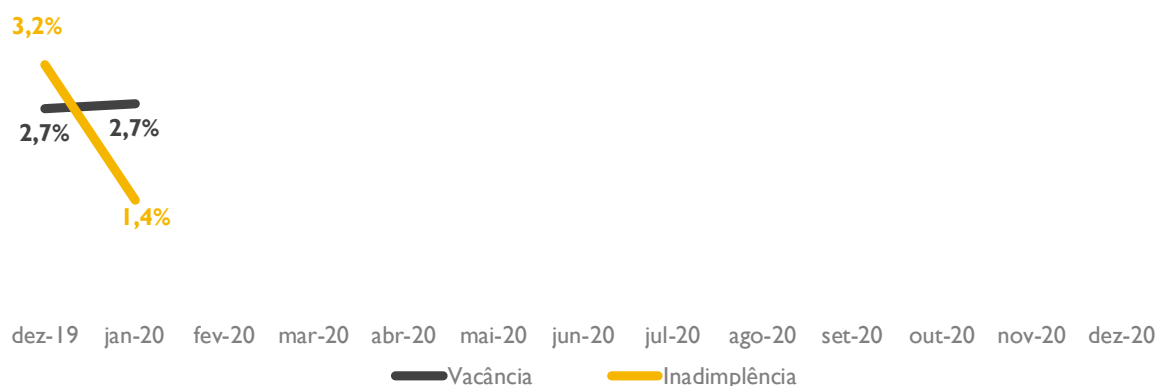
No mês de Janeiro de 2020 as vendas somaram R\$ 83.169.238, o que representa R\$ 2.467/m². Isso equivale a um aumento de 8,1% se comparadas ao mesmo período de 2019. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 7.793.554 em locações, um aumento de 5,2% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.347.854, uma redução de -4,9% se comparado ao mesmo período de 2019. Já o Fluxo de Veículos foi de 91.134, uma redução de -1,4% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Janeiro de 2020 o shopping ficou com 2,7% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta⁶ de 1,4%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior.



⁶ Inadimplência bruta é o valor não recebido no mês referente ao faturamento do mês anterior, sobre o faturamento do mês anterior.

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,20% a.a. sobre o Valor de Mercado

(Mín. Mensal R\$ 30.000,00 - data base 01/02/2017, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

NÚMERO DE COTISTAS • 2.809

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 479.563.792,75

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

DEMAIS INFORMAÇÕES

[PROSPECTO](#)

[REGULAMENTO](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING IMOBILIÁRIO](#)



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.